

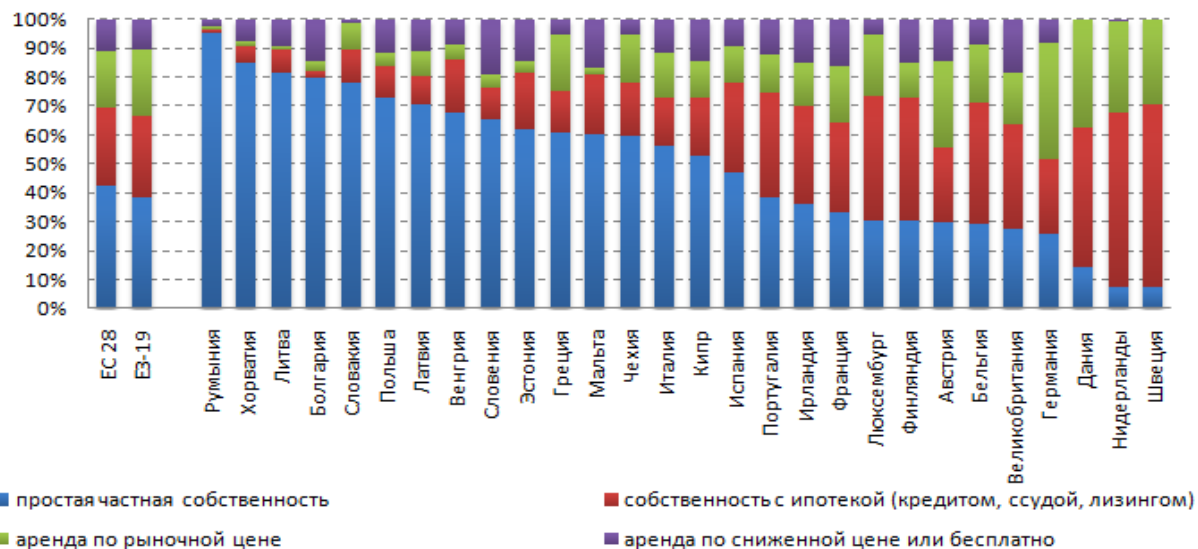
# Риски наступления «румынизации» на рынке недвижимости России

Муфтахова Альмира  
СЗИУ РАНХиГС



## Распределение населения Евросоюза по статусу пребывания в 2015 г., %

(данные Eurostat)



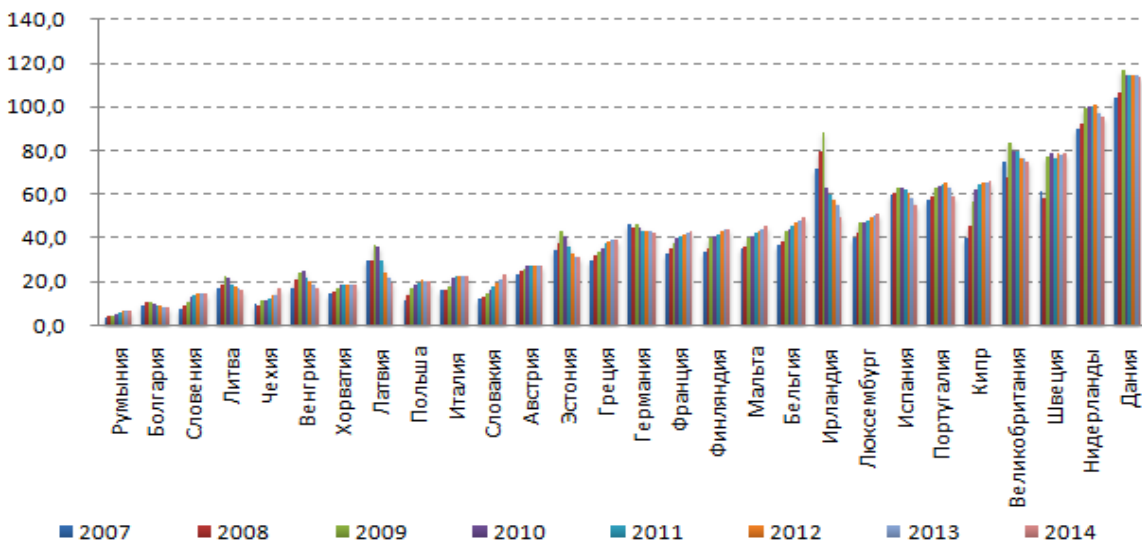
## Распределение населения Евросоюза по статусу пребывания в 2015 году, %

(данные Housing Europe)



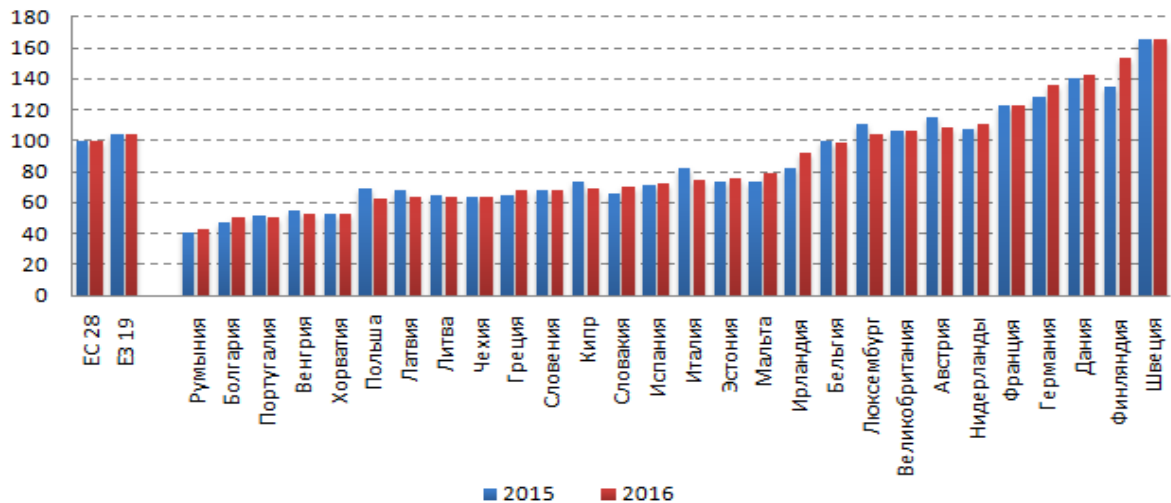
**Задолженность по жилищным кредитам к ВВП (отношение) в странах Евросоюза, 2007-2014 гг.**

(данные The CESifo Group, consisting of the Center for Economic Studies (CES))



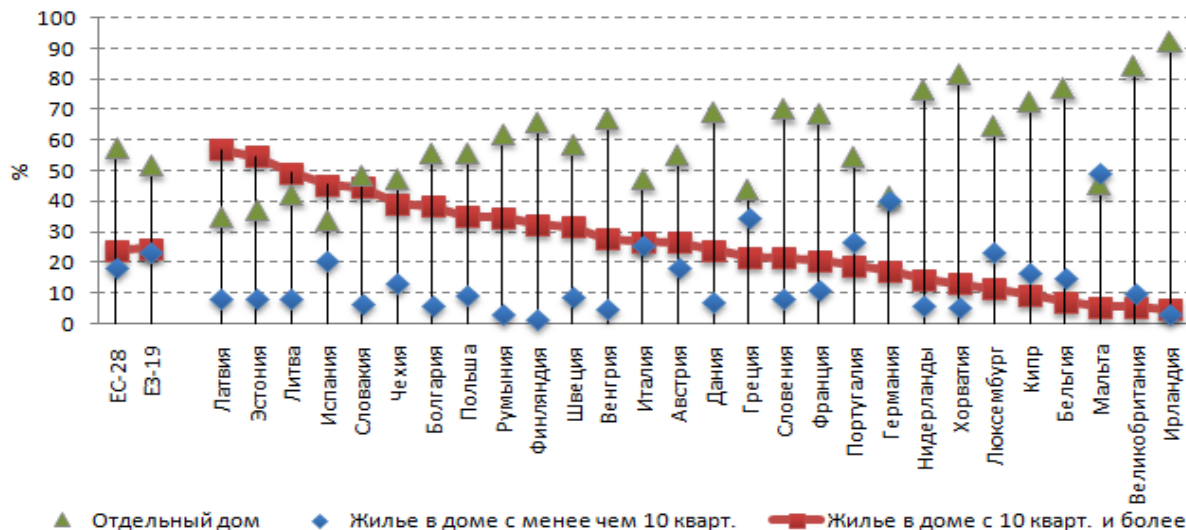
**Величины индекса уровня цен на строительство в странах Евросоюза в 2015-2016 гг. (ЕС-28=100)**

(данные Eurostat)



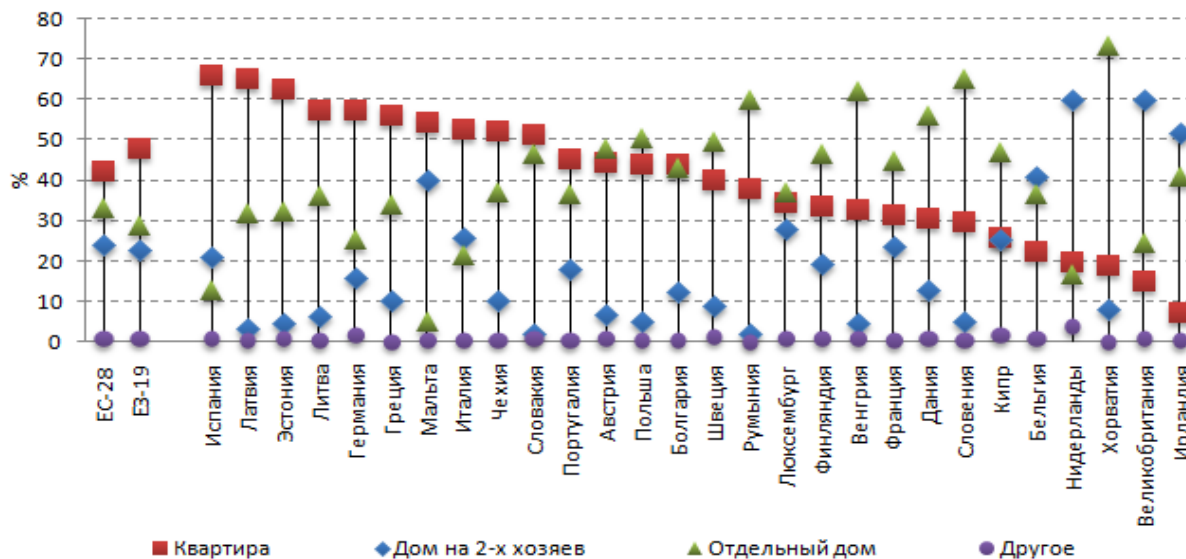
## Распределение населения по типам зданий в странах Евросоюза в 2015 г., %

(данные Eurostat)



## Распределение населения стран Евросоюза по типам жилья, 2015 г., %

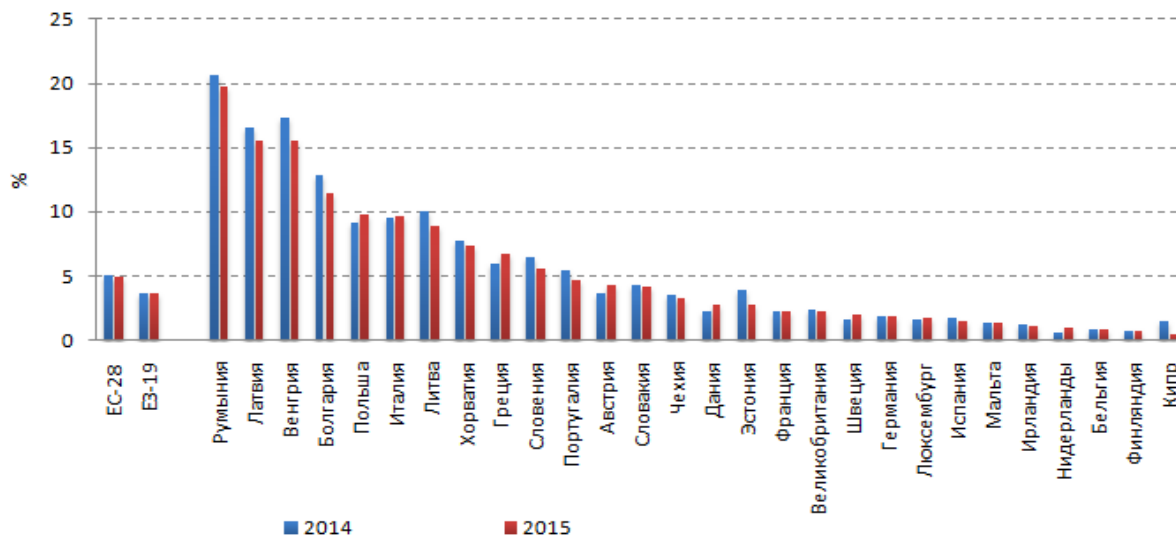
(данные Eurostat)





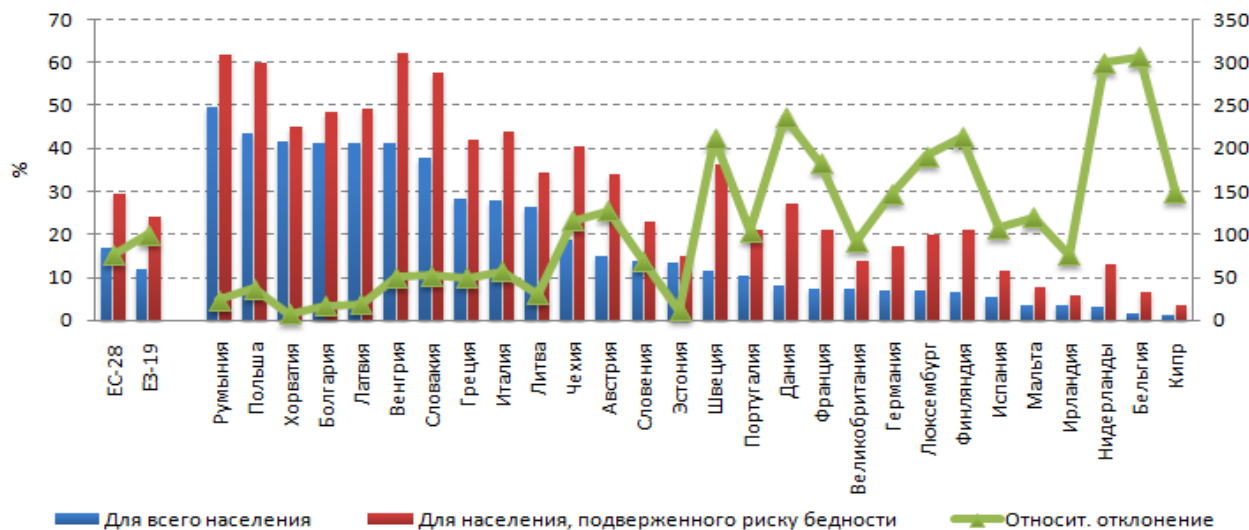
**Величина процента населения, проживающего в тяжелых жилищных условиях в странах Евросоюза в 2014-2015 гг., %**

(данные Eurostat)



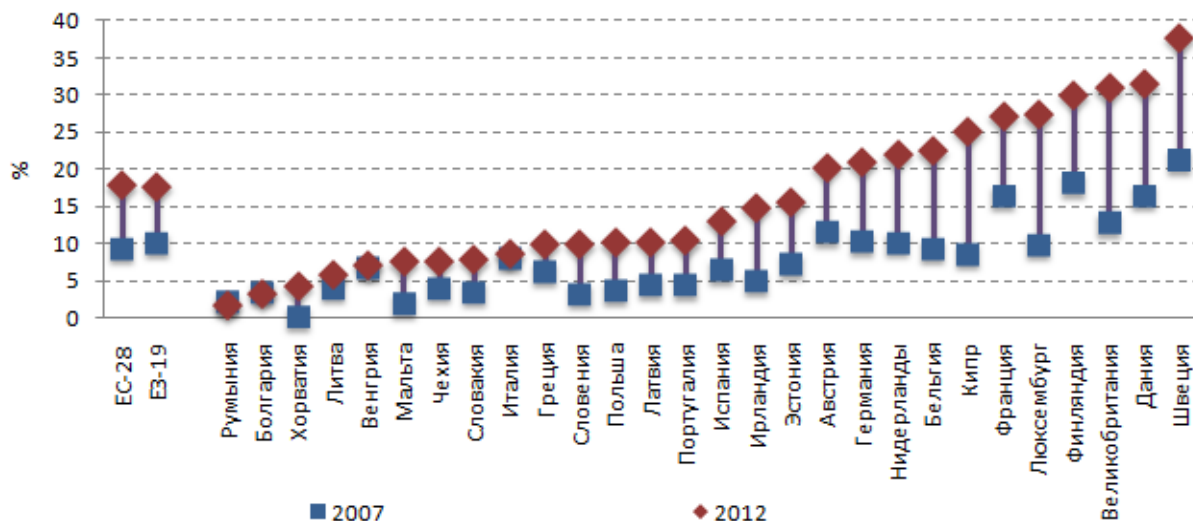
**Величина коэффициента перенаселенности (скученности) в странах Евросоюза в 2015 г., % от указанной численности населения**

(данные Eurostat)



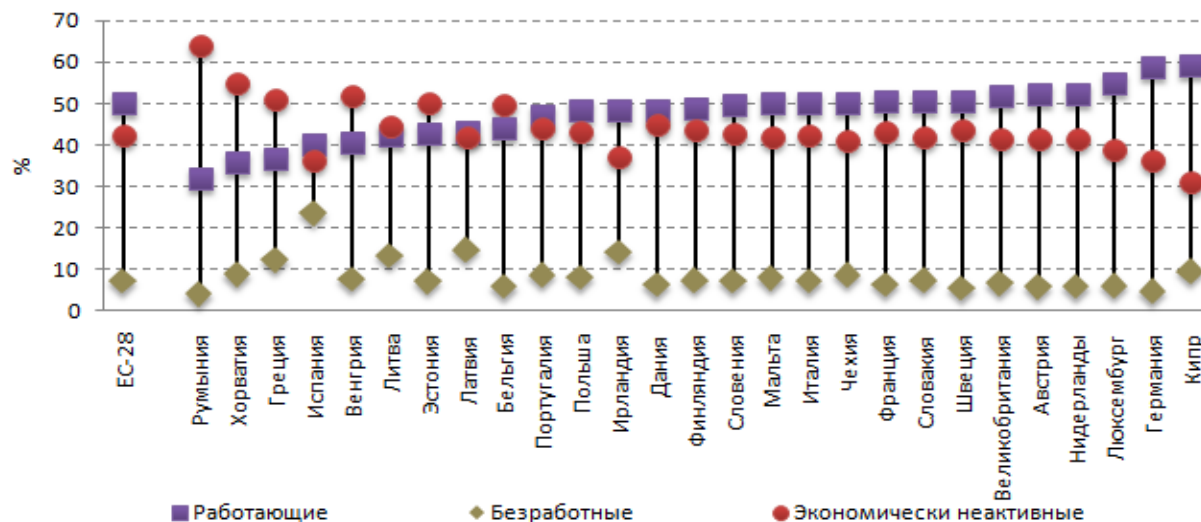
**Процент населения, переехавшего в другое жилое помещение в пятилетний период в странах Евросоюза (в период 2007-2012 гг.), %**

(данные Eurostat)



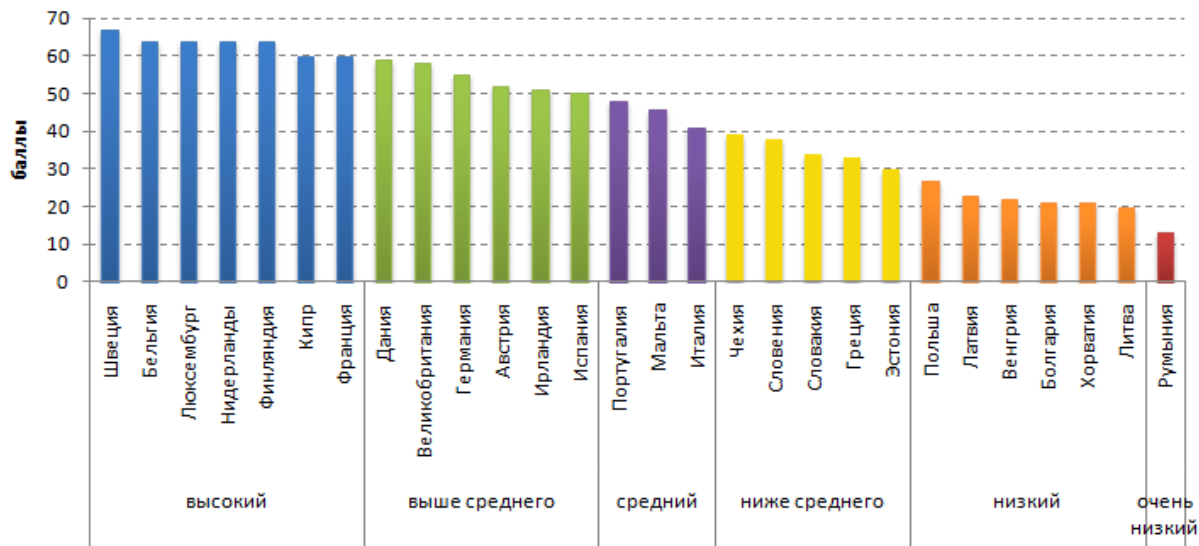
**Процент жителей стран Евросоюза, которые переехали в 12-месячный период, предшествующий переписи, по статусу экономической активности, 2011, % от общего числа лиц, которые переехали**

(данные Eurostat)



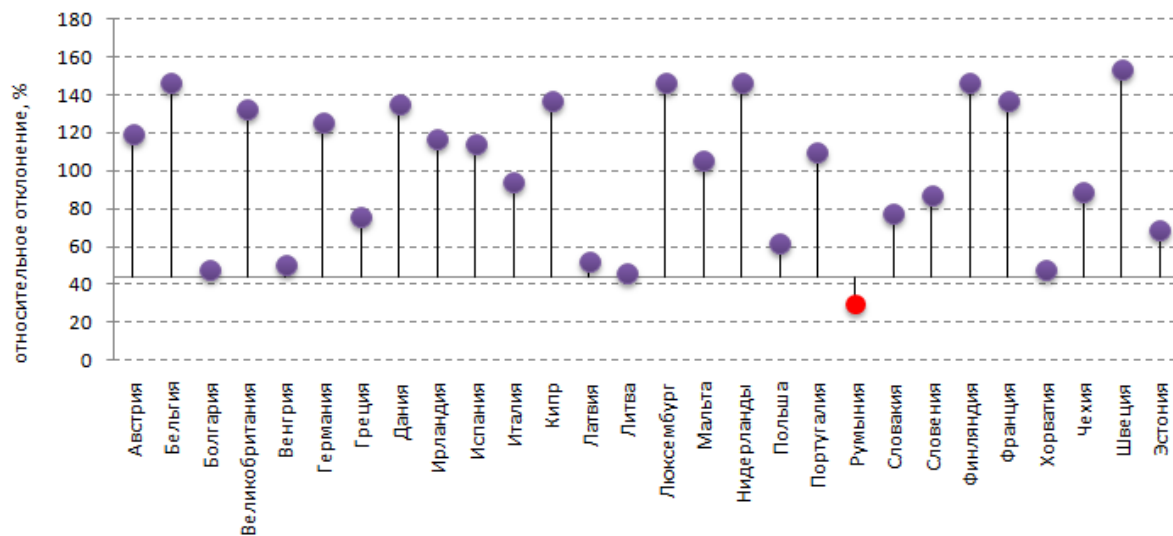
**Показатели  
 ранжирования  
 (балльной оценки)  
 уровня жилищных  
 отношений в  
 государствах Евросоюза,  
 баллы**

(Расчет автора)



**Результаты сравнения  
 оценок жилищных  
 отношений стран  
 Евросоюза со  
 среднеевропейским  
 уровнем, %**

(Расчет автора)



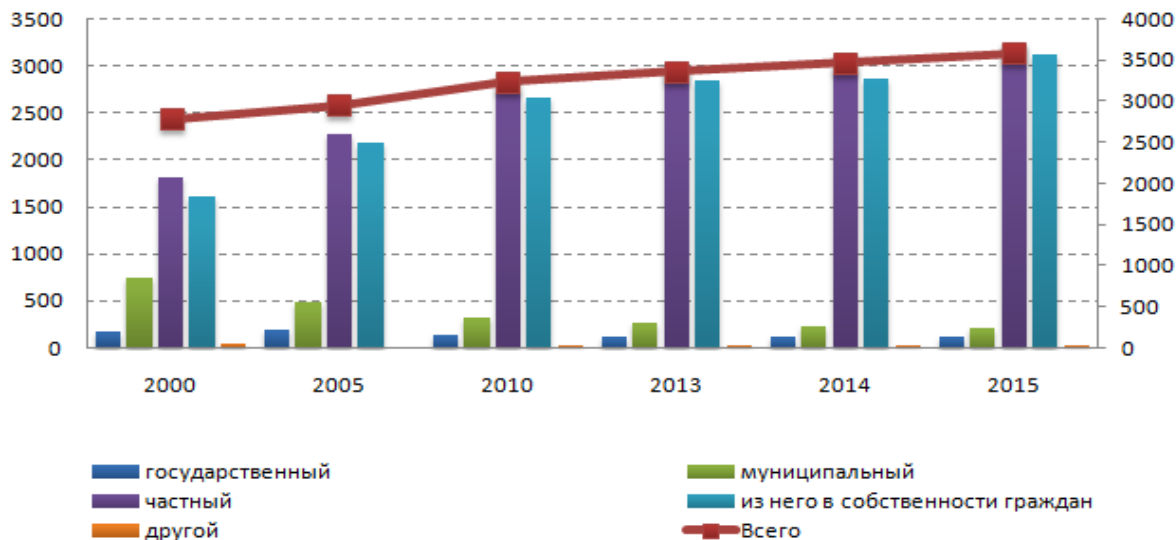
## Выводы

1. Отсутствует единая жилищная политика в странах ЕС;
2. Имеется различность типологий жилищных отношений в странах ЕС;
3. Собственность, не сдаваемая в аренду, без обременения в виде ипотеки или ссуды – кредита – доминирующий способ пребывания граждан в жилищах для Восточной Европы;
4. «Субсидиарный подход» на Западе Европы (жилье как роскошь) VS «Солидарный подход» на Востоке Европы (жилье НЕ результат производства);
5. Высокий уровень страновой стратификации;
6. Мобильность среди работающих в развитых странах VS Миграция среди экономически неактивного населения в развивающихся государствах;
7. «РУМЫНИЗАЦИЯ» - как наихудший способ организации жилищных отношений (удовлетворения жилищной нужды).



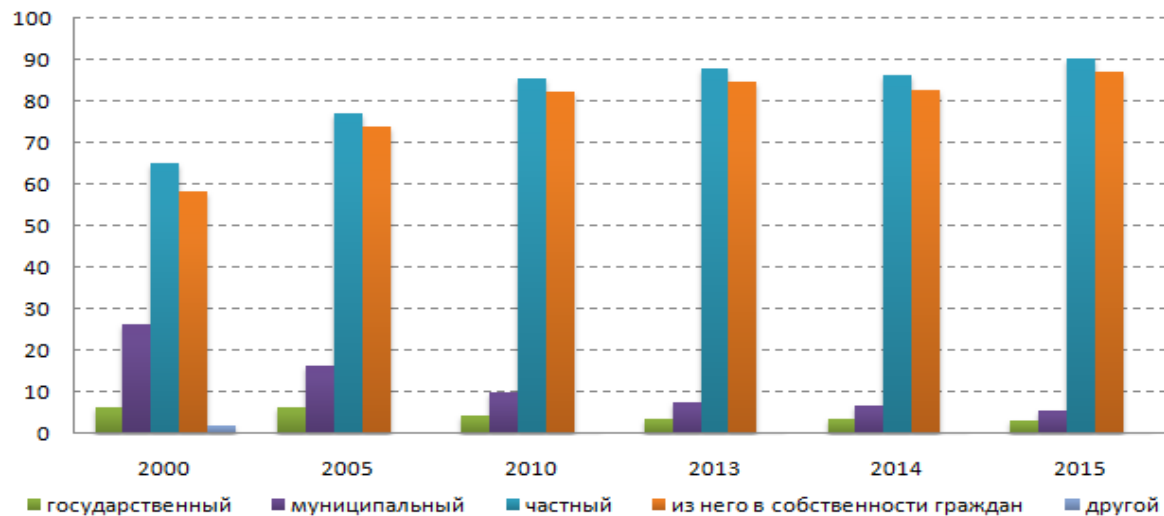
**Жилищный фонд  
 В 2000-2015 гг.  
 (общая площадь жилых  
 помещений;  
 млн. кв. м.)**

**(данные Росстат)**



**Структура жилищного  
 фонда по формам  
 собственности  
 (общая площадь жилых  
 помещений;  
 в % к итогу)**

**(данные Росстат)**

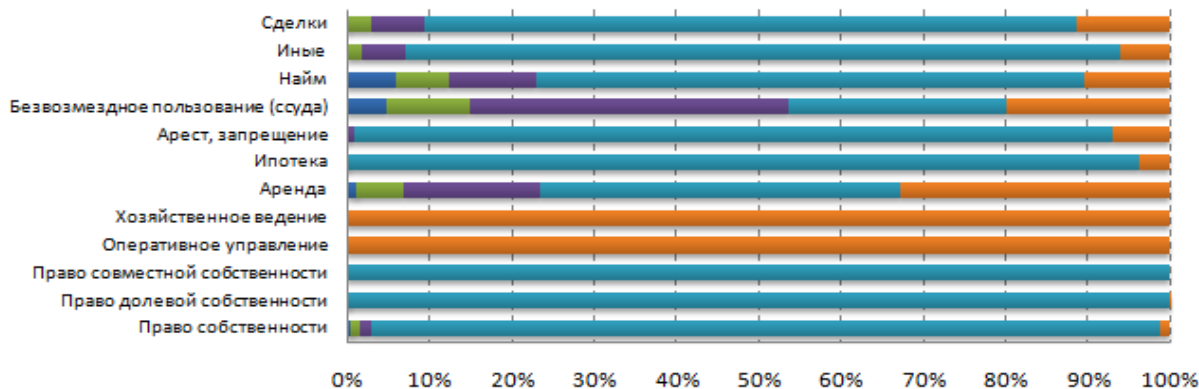


**Общий объем  
 зарегистрированных прав,  
 ограничений  
 (обременений) прав,  
 сделок на жилые помещения  
 (на 01.07.2017)**



**(данные Росстат)**

**Соотношение основных  
 видов (типов) владения  
 (пользования) жилфонда  
 к общему объему  
 зарегистрированных  
 прав на жилые  
 помещения, %**

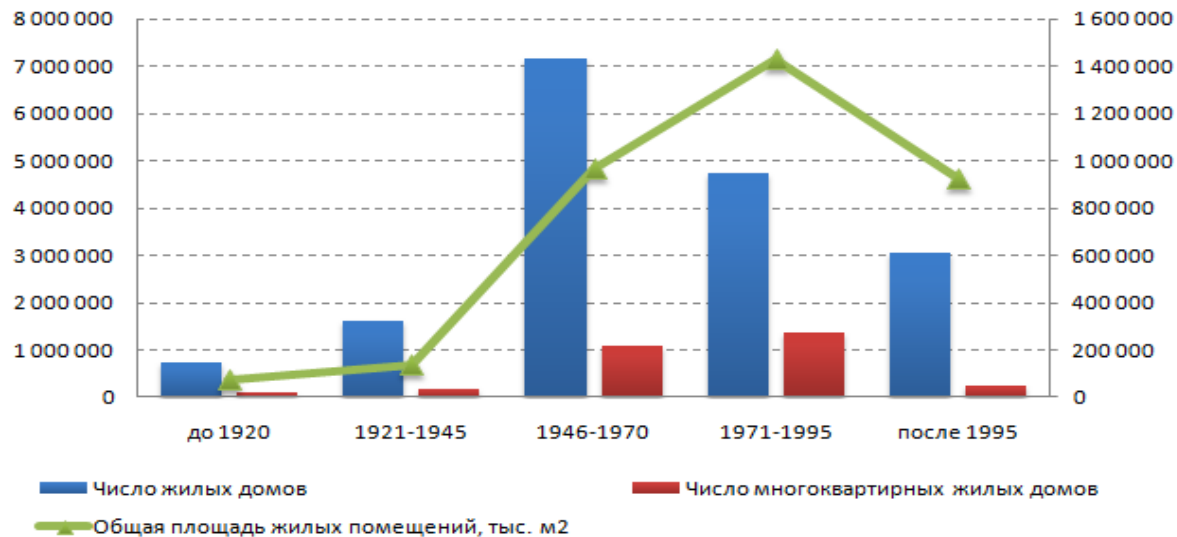


**(данные Росреестр)**

■ Российской Федерации     
 ■ Иностранных государств     
 ■ субъектов РФ  
■ муниципальных образований     
 ■ физических лиц     
 ■ юридических лиц

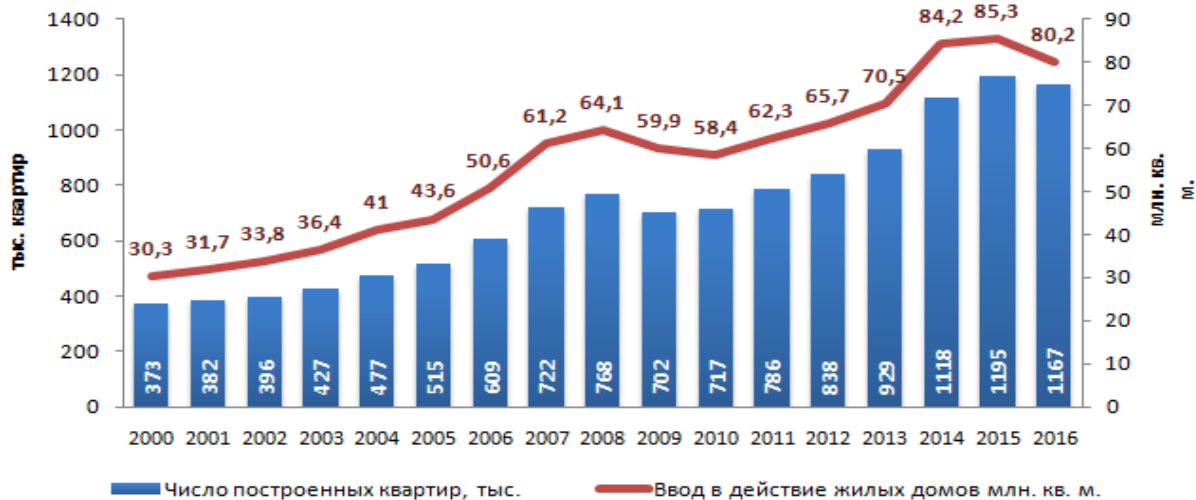
**Распределение числа жилых домов (индивид.-определ. зданий), числа многоквартирных жилых домов и общей площади жилых помещений по годам постройки (на начало 20 века – по наст. время)**

**(данные Росстат)**



**Динамика величины жилищного фонда и ввода жилых помещений в России в 2000-2016 гг., млн. кв. м., тыс. квартир**

**(данные АИЖК)**

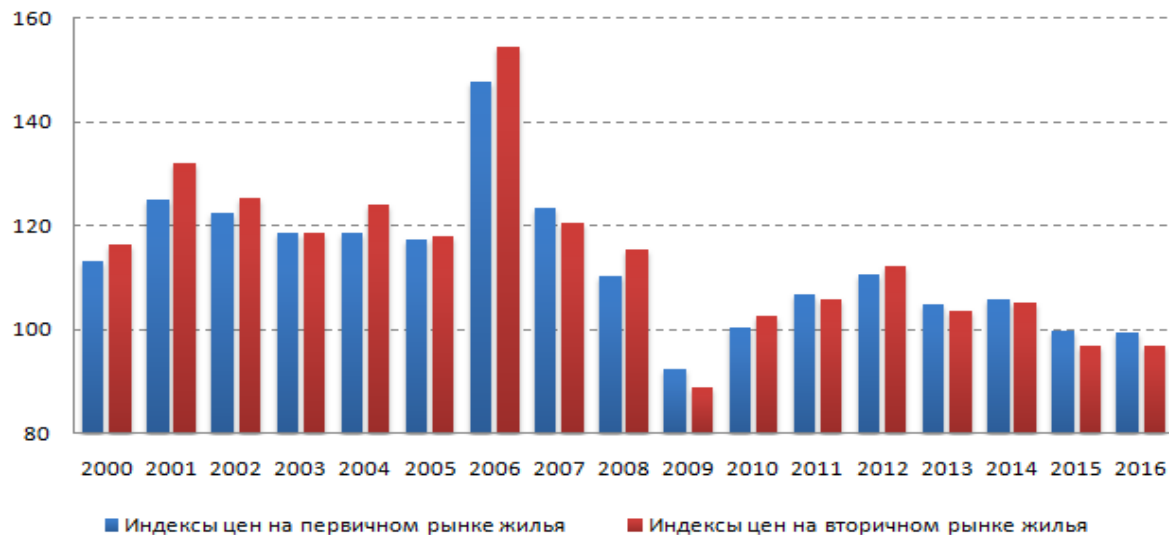


**Динамика соотношения средней цены на первичном рынке жилья со средней фактической стоимостью строительства в 2000-2016 гг., тыс. руб. за кв.м.**



**(данные Росстат)**

**Динамика соотношения индексов цен на первичном и вторичном рынке жилья на конец периода в 2000-2016 гг., в % к концу пред. периода**

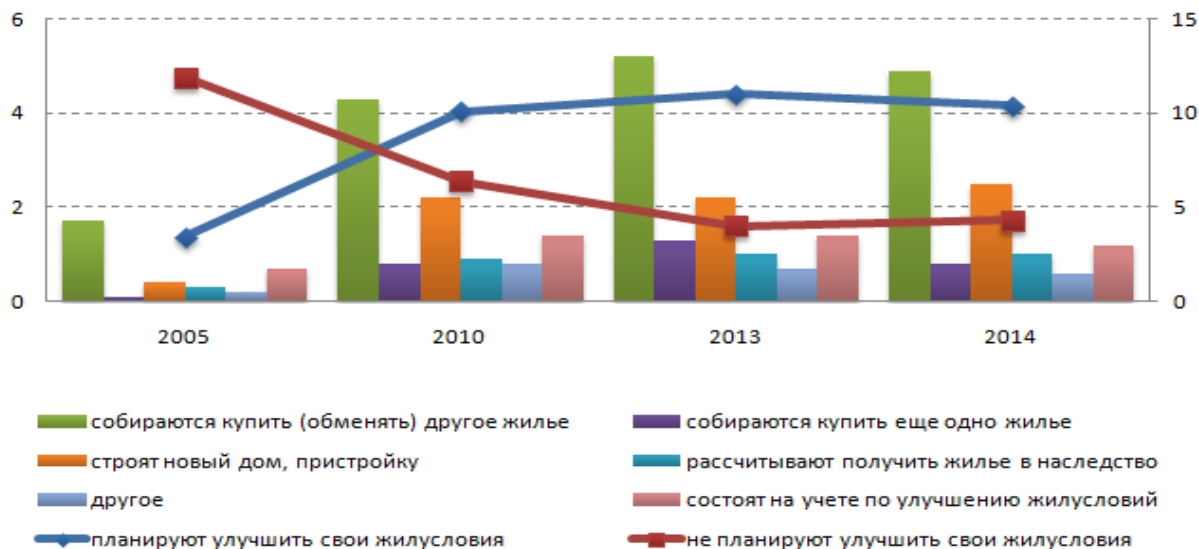


**(данные Эксперт РА)**



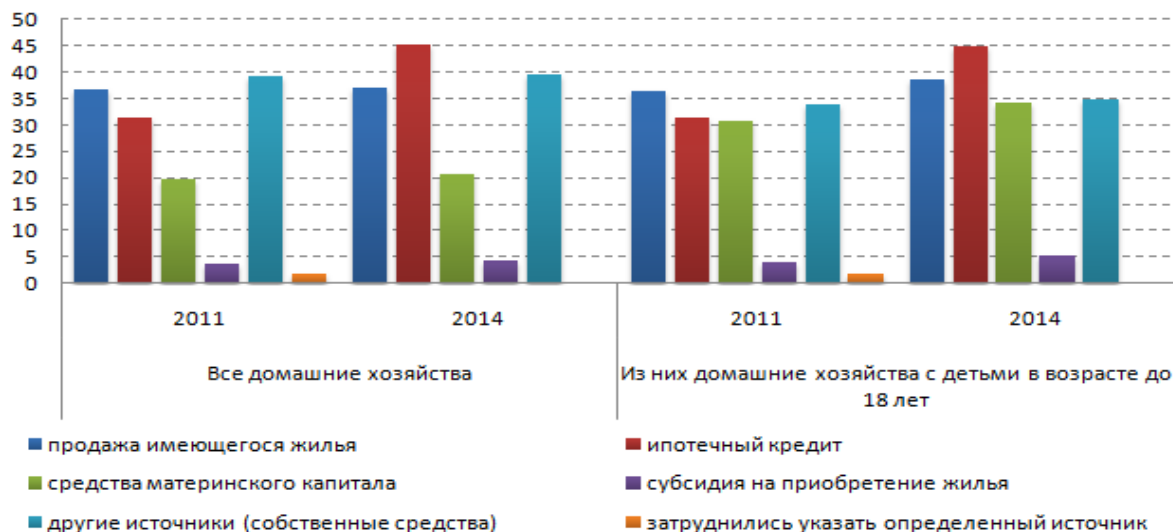
**Распределение домашних хозяйств по их намерениям по улучшению жилищных условий в 2005-2014 гг. (по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств; в % к итогу)**

**(данные Росстат)**



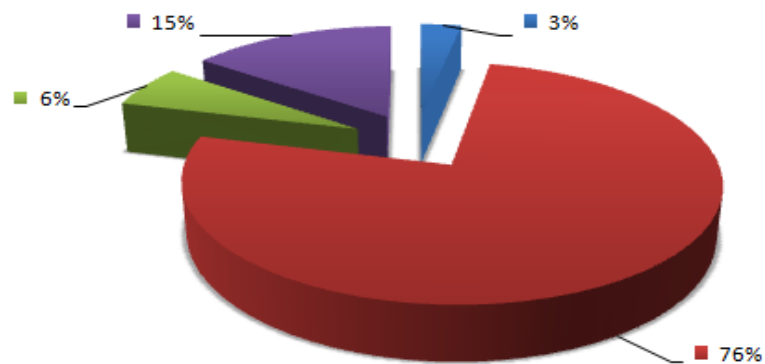
**Предполагаемые источники денежных средств на покупку (строительство) жилья (по итогам Комплексного наблюдения условий жизни населения, в % к итогу)**

**(данные Росстат)**



## Планы банков по изменению процентных ставок по ипотеке, %

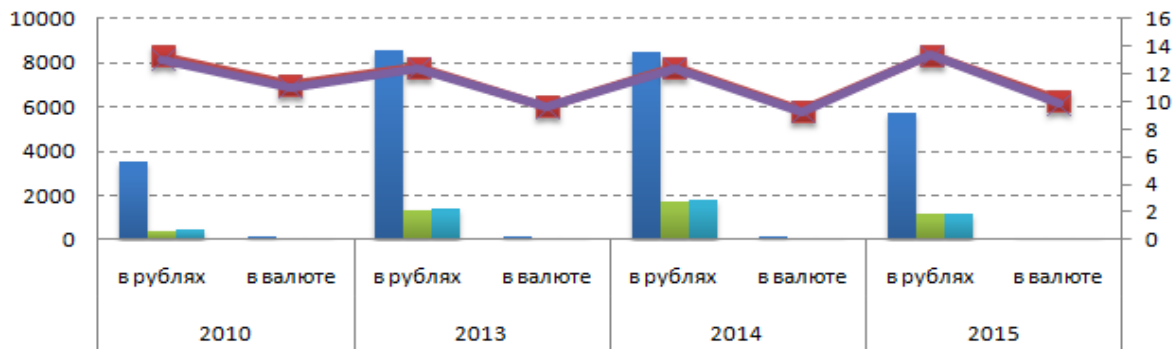
(по данным опроса в рамках V Ежегодной конференции «Ипотечное кредитование в России» 29 октября 2014 г.)



(данные Эксперт РА)

- Процентные ставки в нашем банке незначительно снизятся
- Процентные ставки в нашем банке незначительно вырастут
- Процентные ставки в нашем банке значительно вырастут (более 1 п. п.)
- Процентные ставки в нашем банке останутся на текущем уровне

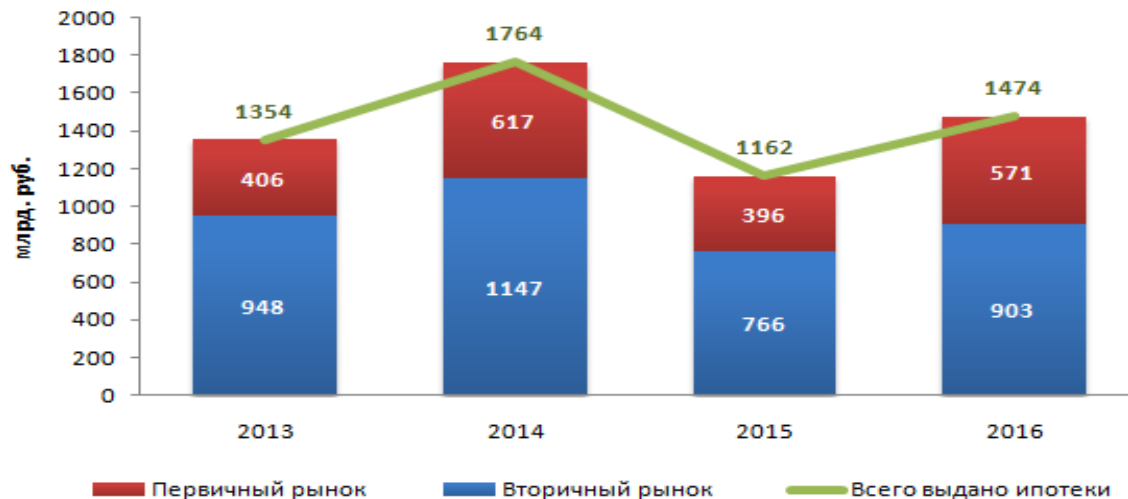
## Жилищные кредиты, предоставленные кредитными организациями физ. лицам в 2010-2015 гг.



(данные Росстат)

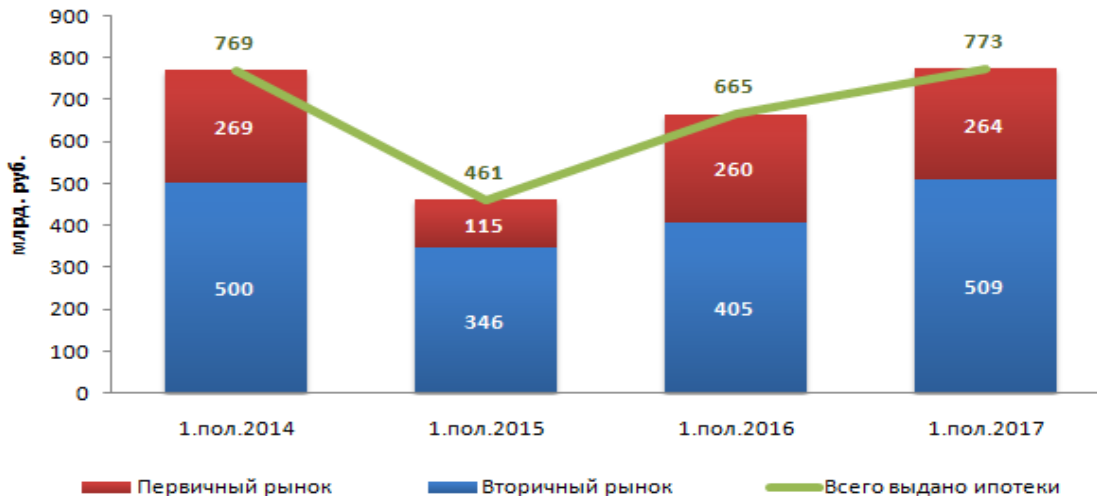
- Объем предоставленных кредитов – всего, млрд. руб.
- из них ипотечные жилкредиты
- из них жилкредиты
- Средневзвешенная ставка по жилкредитам, %
- из них по ипотечным жилкредитам, %

**Объемы выдачи  
 ипотеки  
 в 2013-2016 гг.,  
 млрд. руб.**



(данные Банка России)

**Объемы выдачи  
 ипотеки  
 в 2014-2017 гг.,  
 млрд. руб.**



(данные АИЖК)

# Выводы

1. Доминирующий способ по удовлетворению жилищной нужды в России - частная собственность (несдаваемая в аренду и необремененная ипотекой и пр.);
2. Рынок аренды и найма не учитывается статистикой и находится в «серой» или «черной» зоне;
3. Ипотека незначительна в общем объеме прав на недвижимое имущество;
4. Современное домостроение не смогло достигнуть темпов динамики крупнопанельного строительства в период социалистического городского планирования;
5. Строительство (в общем) и рынок недвижимости (в частности) подвержен нестабильным перепадам и кризисным явлениям;
6. Оставаясь важным для некоторых категорий обывателей, ипотечный рынок не отвечает ожиданиям населения;
7. Единственная «потребительская» модель на рынке недвижимости не учитывает различия в поведении граждан;
8. Высокий уровень риска «РУМЫНИЗАЦИИ».





**РАНХиГС**  
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Муфтахова Альмира Н.**

**Российская академия народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте РФ**

**Северо-Западный Институт Управления**

**(г. Санкт-Петербург)**

**E-mail: [msmalmira@yandex.ru](mailto:msmalmira@yandex.ru)**

**+79213366514**

